

Bostadsrättsföreningen Slottshörnet

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Slottshörnet
769610-3188
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassafödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slottshörnet, 769610-3188, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-08-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Vanina Racini	Ordförande	2021
Lena Birgander	Ledamot	2021
Håkan Thörn	Ledamot	2021
Magnus Rippe	Ledamot	2021
Alexander Westerdahl	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Madeleine Scott	Suppleant	2021
Alex Holm	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Erika Leijon		2021
Elin Ingvarsson		2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

K

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Viske 8 och Viske 9 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 38 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastigheternas adresser är Carl Hillsgatan 1-3 samt Erikstorpsgatan 5.

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 14 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12	1	17	4	4

Total tomtarea:	1 675 kvm
Total bostadsarea:	2 605 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 546 kvm
- varav hyresrättsarea:	59 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2012-02-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Sekant
Telenor
Telenor
E.ON
E.ON
Anticimex
Anticimex

Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning

U

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 86 109 kr. Reparationskostnaderna specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-05-29 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 426 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 164 kr per kvm.

År	Utförda underhållsarbete
2006	Elstambyte
2007-2008	Fönsterbyte till 3-glasfönster
2008	Rörstambyte
2009	Byte till säkerhetsdörrar
2010	Avloppsstambyte
2010	Renovering av källartrapp/gårdstrapp
2011	Värmeslingor häng- och stuprännor
2011-2012	Underhåll av källarfönster
2013	Garantibesiktning av avloppsbyte
2013	OVK genomförd
2013	Värmereglering och fjärrvärmejustering genomfört, termostatbyte i trapphus Carl Hillsgatan 3a
2013	Systemnycklar utbyta
2013	Systematiskt brandskyddsarbete påbörjat tillsammans med Anticimex
2014	Renovering av fasad (nya byggnadsfärger) och tvätt av balkonger
2014	Byte av tak
2014	Målning av trappfönster i Carl Hillsgatan 1, 3a och 3b
2014	Termostater utbyta i trapphus Carl Hillsgatan 3b
2014	Kontinuerligt systematiskt brandskyddsarbete
2014	Fönsterläckage åtgärdat i lägenhet 242
2014	Styrelsen beslutade att inte utnyttja vinden till lägenheter då projektet inte kunnat genomföras med vinst
2015	Ommålning i alla trapphus i bostadsföreningen
2015	Nydragen belysning på vinden
2015	Vi har som ett led i det systematiskt brandskyddsarbetet låtit täta gamla genomföringar
2016	Installerade bredband
2017	Dränering av innergården
2018	Underhåll av miljöhus
2019	Byte av portar
2019	Nya anslagstavlor i trapphusen
2019	Radonmätning utförd
2019	Cykelställ inköpta

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 april 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

WJ

Styrelsens ord

Ny underhållsplan upprättades 2020-05-29, som sträcker sig fram till år 2069.

Preventiv spolning av avloppssystem genomfördes i alla bottenplans lägenheter samt tvättstugor och markplans brunn.

Vattenpumpen i pannrummet Carl Hillsgatan 3a/b har reparerats. Ställdon till styrventil samt expansionskärlet har bytts.

Renovering av fönsterkarmar i föreningen har skjuts up p.g.a. pandemin.

Desinfektion av vinden Erikstorpsgatan 5/Carlhillsgratan 1 genomfördes p.g.a. malangrepp.

Underhåll av alla portar i Föreningen.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 53 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 56 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 921	1 929	1 887	1 892
Resultat efter finansiella poster	258	-581	-535	14
Förändring av underhållsfond	426	-308	-298	356
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	121	16	52	-53
Soliditet %	56	56	54	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	673	673	658	658
Bostadshyra kr / kvm	1 163	1 160	1 160	1 149
Driftskostnad, kr / kvm	323	335	349	334
Ränta, kr / kvm	61	87	109	109
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	164	144	140	137
Lån, kr / kvm	6 398	6 437	7 046	7 085
Snittränta (%)	0,95	1,36	1,55	1,54

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

kl

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	27 321 003	58 346	-5 368 099	-581 454
Disposition enligt föreningsstämma			-581 454	581 454
Avsättning till underhållsfond		426 000	-426 000	
Årets resultat				<u>257 627</u>
Vid årets slut	27 321 003	484 346	-6 375 553	257 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 949 553
Årets resultat före fondförändring	257 627
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-426 000
Summa över/underskott	<u>-6 117 926</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-6 117 926

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

es

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 788 448	1 787 431
Övriga rörelseintäkter	3	132 414	137 752
Summa rörelseintäkter		1 920 862	1 925 183
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-927 870	-1 622 957
Övriga externa kostnader	7	-161 369	-129 125
Personalkostnader	8	-126 423	-240 498
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-288 937	-288 937
Summa rörelsekostnader		-1 504 599	-2 281 517
Rörelseresultat		416 263	-356 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	2 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 760	-227 589
Summa finansiella poster		-158 636	-225 120
Resultat efter finansiella poster		257 627	-581 454
Årets resultat		257 627	-581 454

15

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	36 990 889	37 279 826
Summa materiella anläggningstillgångar		36 990 889	37 279 826
Summa anläggningstillgångar		36 990 889	37 279 826
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 092	259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	60 482	56 584
Summa kortfristiga fordringar		61 574	56 843
Kassa och bank	12	1 748 148	1 265 399
Summa omsättningstillgångar		1 809 722	1 322 242
SUMMA TILLGÅNGAR		38 800 611	38 602 068

KS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 321 003	27 321 003
Underhållsfond		484 346	58 346
Summa bundet eget kapital		27 805 349	27 379 349
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 375 553	-5 368 099
Årets resultat		257 627	-581 454
Summa fritt eget kapital		-6 117 926	-5 949 553
Summa eget kapital		21 687 423	21 429 796
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	11 732 177	6 996 614
Summa långfristiga skulder		11 732 177	6 996 614
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 935 562	9 771 125
Leverantörsskulder		98 879	69 407
Skatteskulder		4 646	3 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	341 924	331 391
Summa kortfristiga skulder		5 381 011	10 175 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 800 611	38 602 068

14

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	416 263	-356 334
Avskrivningar	288 937	288 937
	705 200	-67 397
Erhållen ränta	124	2 469
Erlagd ränta	-158 760	-227 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	546 564	-292 517
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 730	10 794
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	40 915	53 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	582 749	-227 873
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-100 000	-1 587 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-1 587 500
Årets kassaflöde	482 749	-1 815 373
Likvida medel vid årets början	1 265 399	3 080 772
Likvida medel vid årets slut	1 748 148	1 265 399

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

KS

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 90 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 712 508	1 712 507
Hyor bostäder	68 634	68 424
Övriga objekt	7 306	6 500
Summa	1 788 448	1 787 431

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	118 860	118 860
Överlåtelseavgifter	5 855	8 066
Andrahandsuthyrningsavgifter	788	6 415
Övriga intäkter	6 911	4 411
Summa	132 414	137 752

U

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	18 175	1 714
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 500	699
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	993
VA & sanitet, installationer	16 499	-
Värme, installationer	22 793	23 809
Ventilation, installationer	13 633	38 372
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 691
Huskropp	-	266
Skadedjur	1 509	-
Summa	86 109	67 544

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	683 197
Summa	-	683 197

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	55 972	53 996
Teknisk förvaltning	59 822	58 535
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	7 417
Städning	88 785	87 144
Besiktningkostnader	20 950	17 400
Snöröjning	1 469	2 477
Serviceavtal	7 500	-
Förbrukningsinventarier	998	-
Förbrukningsmaterial	9 690	9 146
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	23 203
EI	39 172	47 330
Uppvärmning	258 221	281 884
Vatten och avlopp	90 495	87 008
Avfallshantering	59 997	49 912
Försäkringar	17 673	16 891
Systematiskt brandskyddsarbete	10 837	10 389
Kabel-TV	44 940	44 245
Internet	75 240	75 240
Summa	841 761	872 216

kl

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 495	18 943
Tele och post	2 200	2 200
Ekonomisk förvaltning	64 936	63 796
Övriga förvaltningskostnader	19 710	23 282
Revision	17 375	13 450
Jurist- och advokatkostnader	9 239	684
Bankkostnader	1 096	1 006
IT-tjänster	1 337	1 639
Övriga externa tjänster	41 281	3 125
Övriga externa kostnader	700	1 000
Summa	161 369	129 125

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	96 198	183 000
Summa	96 198	183 000
Sociala avgifter	30 225	57 498
Summa	126 423	240 498

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	288 937	288 937
Summa	288 937	288 937

kl

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 278 837	29 278 837
-Mark	13 009 106	13 009 106
Utgående anskaffningsvärden	42 287 943	42 287 943
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 008 117	-4 719 180
	-5 008 117	-4 719 180
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-288 937	-288 937
	-288 937	-288 937
Utgående avskrivningar	-5 297 054	-5 008 117
Redovisat värde	36 990 889	37 279 826
<i>Varav</i>		
Byggnader	23 981 783	24 270 720
Mark	13 009 106	13 009 106
Taxeringsvärden		
Bostäder	52 000 000	52 000 000
Lokaler	167 000	167 000
Totalt taxeringsvärde	52 167 000	52 167 000
<i>Varav byggnader</i>	26 167 000	26 167 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	60 482	56 584
Summa	60 482	56 584

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 748 148	1 265 399
Summa	1 748 148	1 265 399

U

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 935 562	9 771 125
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 732 177	6 996 614
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 667 739	16 767 739

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	16 667 739	16 767 739
Summa	16 667 739	16 767 739

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	Löst	Löst	9 671 125	-	9 671 125	-
Swedbank	0,96 %	2024-06-19	4 383 379	-	50 000	4 333 379
Swedbank	1,28 %	2024-10-25	2 713 235	-	50 000	2 663 235
Swedbank	0,50 %	2021-09-24	-	4 835 562	-	4 835 562
Swedbank	0,71 %	2025-09-25	-	4 835 563	-	4 835 563
Summa			16 767 739	9 671 125	9 771 125	16 667 739

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 323	122 220
Upplupna räntekostnader	6 168	10 797
Förutbetalda intäkter	134 621	122 394
Upplupna revisionsarvoden	15 950	14 200
Upplupna driftskostnader	60 862	61 780
Summa	341 924	331 391

KS

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	19 026 500	19 026 500
Summa ställda säkerheter	19 026 500	19 026 500

Underskrifter

Malmö, 2021-04-26



Varina Racini
Styrelseordförande

Håkan Thörn



Lena Birgander



Magnus Rippe

Alexander Westerdahl



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26
Ernst & Young AB



Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottshörnet org.nr 769610-3188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slottshörnet för räkenskapsåret 2020

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Slottshörnet för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26 april 2021

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

